

# Årsredovisning 2024

Brf Vidbynäspark 3

769637-0795



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidbynäspark 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vidbynäs 1:92	2019	Nykvarn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 1272 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sandra Alfheim	Ordförande
Amanda Godoy Wang	Styrelseledamot
Gisela Maria Olander Löf	Styrelseledamot
Ann-Helene Gripenstam	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

David Oskar Petter Walman	Revisor
Rävisor AB	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Avtal med leverantörer

Bredband och tv	Telia
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Fastighetsförsäkring	IF
Renhållning	Nykvarns kommun
Rådgivning styrelse och medlemmar	Bostadsrätterna
Serviceavtal elanläggning	Södertälje elektriska
Snöröjning	CoB Construction AB
Vatten och avlopp	Nykvarns kommun

## Medlem i samfälligheter

Föreningen är medlem i NYKVARN KÅMSTA GA 3, med en andel på 6% samt Nykvarn Vidbynäs GA:7 med en andel av 42,9%.  
Samfälligheterna förvaltar vägar och parkeringsplatser .

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-09.

Föreningen har 12 stycken lägenheter och dessa fördelar sig enligt följande:

RoK Antal

3:or 6st

4 :or 6st

Total lägenhetsyta 1272 kvm

Föreningen har 7 parkeringsplatser som tillhör fastigheten. Tillsammans med en grannförening har föreningen en gemensamhetsanläggning med carport, där föreningen har 4 ytterligare parkeringsplatser samt gemensam sophantering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring utan tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-16.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10% och 2024-11-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Föreningen har tillsammans med grannföreningen anlagt en gemensam postlådeansamling i enlighet med kravet från PostNord med hänvisning till beslut från Post- och Telestyrelsen.

En överenskommelse och ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för vattenledningar med tillbehör är upprättat mellan fastigheterna Nykvarn Vidbynäs 1:90, 1:91 och 1:92. Lantmäteriet förväntas fatta beslut om denna i början av 2025.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Det har under året inte skett någon försäljning eller överlåtelse.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	939 128	762 096	747 159	714 235
Resultat efter fin. poster	-142 882	-226 950	-198 546	-189 928
Soliditet (%)	65	64	64	64
Yttre fond	600 384	417 216	234 048	50 880
Taxeringsvärde	25 221 000	25 221 000	25 221 000	17 785 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	566	547	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	94,5	93,0	96,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 661	11 750	11 832	11 892
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 661	11 750	11 832	11 892
Sparande per kvm totalyta, kr	181	115	137	144
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	1	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	38	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	43	38	32	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,60	1,71	1,69
Räntekänslighet (%)	17,11	20,76	21,64	21,80

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror på avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	19 140 000	-	-	19 140 000
Upplåtelseavgifter	8 400 000	-	-	8 400 000
Fond, yttre underhåll	417 216	-	183 168	600 384
Balanserat resultat	-690 778	-226 950	-183 168	-1 100 896
Årets resultat	-226 950	226 950	-142 882	-142 882
<b>Eget kapital</b>	<b>27 039 488</b>	<b>0</b>	<b>-142 882</b>	<b>26 896 607</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 100 896
Årets resultat	-142 882
<b>Totalt</b>	<b>-1 243 777</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 168
Balanseras i ny räkning	-1 426 945
	<b>-1 243 777</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	939 128	762 096
Övriga rörelseintäkter	3	-4	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>939 124</b>	<b>762 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-216 145	-166 744
Övriga externa kostnader	8	-62 533	-58 341
Personalkostnader	9	-1 023	-994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 660	-372 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-652 361</b>	<b>-598 738</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>286 764</b>	<b>163 358</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 033	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-430 678	-390 337
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429 645</b>	<b>-390 308</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-142 882</b>	<b>-226 950</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-142 882</b>	<b>-226 950</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	41 355 045	41 727 705
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 355 045</b>	<b>41 727 705</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 355 045</b>	<b>41 727 705</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 525	6 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 753	55 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 278</b>	<b>62 036</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		442 527	323 362
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>442 527</b>	<b>323 362</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 805</b>	<b>385 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 869 850</b>	<b>42 113 103</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 540 000	27 540 000
Fond för yttre underhåll		600 384	417 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 140 384</b>	<b>27 957 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 100 896	-690 778
Årets resultat		-142 882	-226 950
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 243 777</b>	<b>-917 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 896 607</b>	<b>27 039 488</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 345 885	14 869 838
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 345 885</b>	<b>14 869 838</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 486 945	76 296
Leverantörsskulder		18 014	15 932
Övriga kortfristiga skulder		-530	-530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	122 930	112 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 627 359</b>	<b>203 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 869 850</b>	<b>42 113 103</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>286 764</b>	<b>163 358</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	372 660	372 660
	<b>659 424</b>	<b>536 018</b>
Erhållen ränta	1 033	29
Erlagd ränta	-430 697	-389 377
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>229 759</b>	<b>146 670</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 242	-12 090
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 952	15 489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>232 469</b>	<b>150 069</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	8 416	0
Amortering av lån	-121 720	-104 052
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-113 304</b>	<b>-104 052</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>119 165</b>	<b>46 017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>323 362</b>	<b>277 345</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>442 527</b>	<b>323 362</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidbynäspark 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	777 498	643 752
Hysesintäkter, p-platser	72 000	42 000
Kabel-TV/Bredband	37 440	37 440
Vatten	52 092	38 904
Övriga intäkter	98	0
<b>Summa</b>	<b>939 128</b>	<b>762 096</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-4	0
<b>Summa</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	945
Besiktning och service	2 400	4 800
Snöskottning	10 200	9 000
<b>Summa</b>	<b>12 600</b>	<b>14 745</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	29 109	379
Övriga gemensamma utrymmen	5 786	0
VA	9 681	0
Värme	0	4 120
<b>Summa</b>	<b>44 576</b>	<b>4 499</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	54 919	48 099
Sophämtning	17 126	17 127
<b>Summa</b>	<b>72 045</b>	<b>65 226</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 169	41 519
Bredband/Kabeltv	38 880	38 880
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
<b>Summa</b>	<b>86 924</b>	<b>82 274</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	324	0
Övriga förvaltningskostnader	27 952	25 750
Juridiska kostnader	2 589	1 524
Revisionsarvoden	9 863	9 863
Ekonomisk förvaltning	21 804	21 204
<b>Summa</b>	<b>62 533</b>	<b>58 341</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	1 023	994
<b>Summa</b>	<b>1 023</b>	<b>994</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	430 678	390 337
<b>Summa</b>	<b>430 678</b>	<b>390 337</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 032 013	43 032 013
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 032 013</b>	<b>43 032 013</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 304 308	-931 648
Årets avskrivning	-372 660	-372 660
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 676 968</b>	<b>-1 304 308</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41 355 045</b>	<b>41 727 705</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 766 479</i>	<i>5 766 479</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	3 021 000	3 021 000
<b>Summa</b>	<b>25 221 000</b>	<b>25 221 000</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 473	18 201
Försäkringspremier	25 852	24 123
Förvaltning	13 428	12 810
<b>Summa</b>	<b>57 753</b>	<b>55 134</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,99 %	7 384 033	7 459 189
Stadshypotek	2025-03-30	1,80 %	7 448 797	7 486 945
<b>Summa</b>			<b>14 832 830</b>	<b>14 946 134</b>
Varav kortfristig del			7 486 945	76 296

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 451 350 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 465	37 641
Utgiftsräntor	2 233	2 252
Förutbetalda avgifter/hyror	83 232	72 186
<b>Summa</b>	<b>122 930</b>	<b>112 079</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 260 000	15 260 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av fastighetens lån går ut 2025-03-30 och ska omförhandlas.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nykvarn

---

Amanda Godoy Wang  
Styrelseledamot

---

Gisela Maria Olander Löf  
Styrelseledamot

---

Sandra Alfheim  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 23:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.03.2025 15:30

DOCUMENT ID:

S1QNX7Y\_o1g

ENVELOPE ID:

rJeEXtdj1l-S1QNX7Y\_o1g

DOCUMENT NAME:

Brf Vidbynäspark 3, 769637-0795 - Årsredovisning 2024.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Alfheim sandra.alfheim@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 16:08 07.03.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
2. Amanda Yumi Godoy Wang amandagodoywang@hotmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 16:07 10.03.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.254.108
3. Gisela Maria Olander Lööf gisela_swe@hotmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 16:17 10.03.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.66.72
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	10.03.2025 23:50 10.03.2025 23:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 3  
769637-0795**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 3 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 3 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 22:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.03.2025 15:30

DOCUMENT ID:

BJbNm7t\_skl

ENVELOPE ID:

HJNQXYuiJg-BJbNm7t\_skl

DOCUMENT NAME:

rb Vidbynäspark 3.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	10.03.2025 22:27 10.03.2025 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed